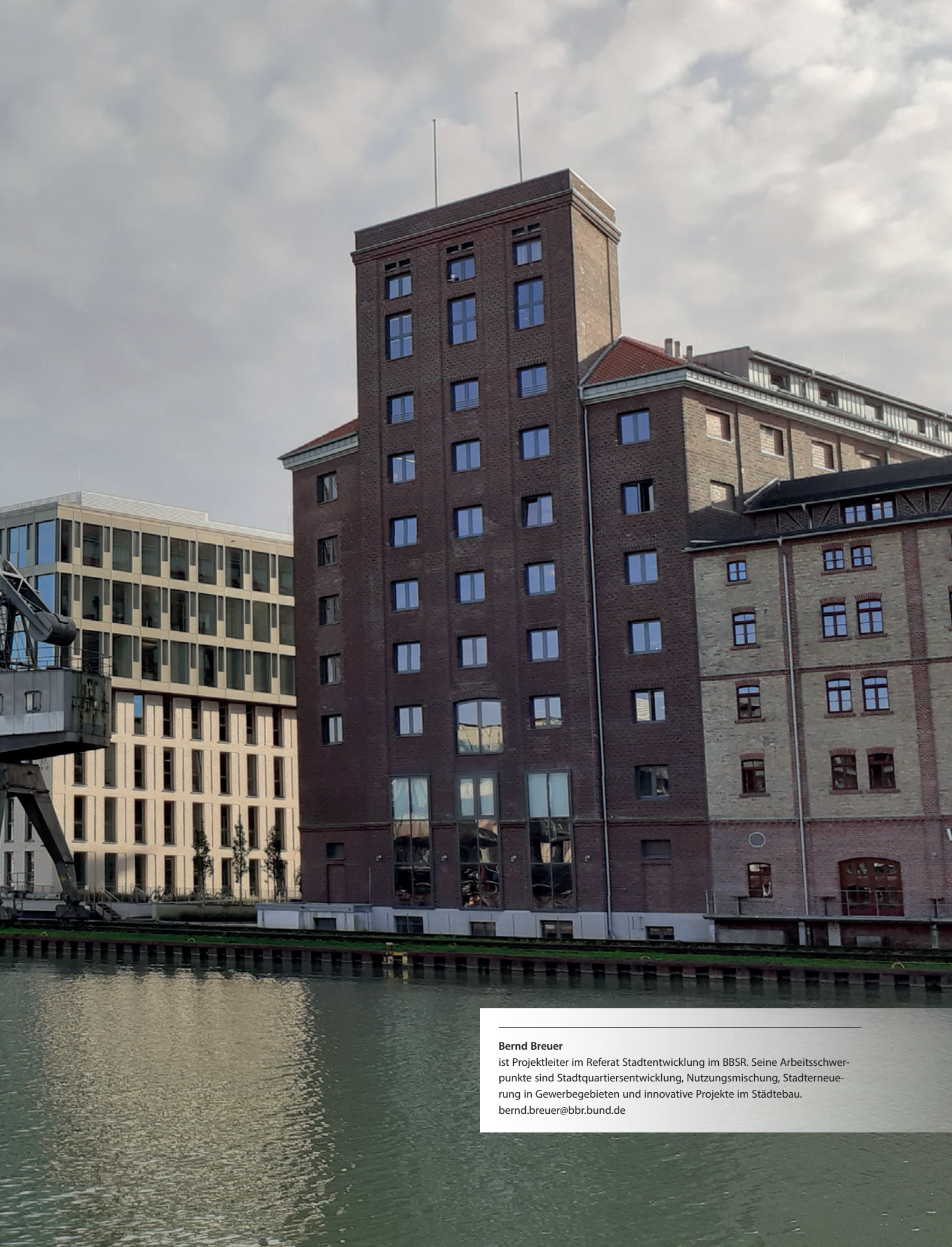


NEUE NUTZUNGEN AN ETABLIERTEN PRODUKTIONS- UND ARBEITSORTEN

Nicht jede Produktion ist still und sauber. Wo es lärmt und staubt, haben sich homogene Gewerbegebiete etabliert. Zugleich bieten die konventionellen Produktionsstandorte viele Möglichkeiten für neue Nutzungen.





Bernd Breuer

ist Projektleiter im Referat Stadtentwicklung im BBSR. Seine Arbeitsschwerpunkte sind Stadtquartiersentwicklung, Nutzungsmischung, Stadterneuerung in Gewerbegebieten und innovative Projekte im Städtebau.
bernd.breuer@bbr.bund.de

Die Stadt von morgen ist heute bereits zum großen Teil gebaut – so ein Paradigma in der Stadtplanung. Dementsprechend werden neben neuen Standorten urbaner Produktion künftig ältere Gewerbe- und Industriegebiete weiter Bestand haben. Dies war eine Prämisse für das Forschungsfeld zur nachhaltigen Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete im experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt). In dem Forschungsfeld wurden von 2016 bis 2018 neun Modellvorhaben zur städtebaulichen Erneuerung von

Gewerbegebieten durchgeführt. Die Modellvorhaben bestätigen einerseits das Beharrungsvermögen existierender Gewerbequartiere und baulicher Anlagen der Güterverarbeitung. Sie zeigen andererseits aber auch die Wandelbarkeit konventioneller Produktionsräume für neue Nutzungen. Dieser Beitrag zeigt anhand von Praxisbeispielen aus den ExWoSt-Modellvorhaben¹ die zeitliche und räumliche Koexistenz baulicher Persistenz und funktionaler Adaption an etablierten Produktionsstandorten auf.

Ältere Gewerbegebiete werden auch künftig Bestand haben

Viele Faktoren sprechen dafür, dass konventionelle Gebiete der Arbeit und Produktion auch in Zukunft weiterbestehen werden. Für den Fortbestand älterer Gewerbegebiete sprechen zum Beispiel gegebene materielle und praktische Umstände und bestehende Strukturen. Zum anderen handelt es sich um programmatisch-konzeptionelle Überlegungen, die für Erhalt und Weiterentwicklung bestehender Gewerbe- und Industriegebiete sprechen.

Materielle Gründe: In den bereits existierenden Gewerbe- und Industriegebieten sind immense private und gesellschaftliche Vermögenswerte gebunden. Über die Grundstücke hinaus handelt es sich beim privaten Anlagevermögen vor allem um Betriebsgebäude und Gebäudeausrüstung. Das Vermögen der öffentlichen Hände besteht im Wesentlichen aus Anlagen der technischen und verkehrlichen Infrastruktur, aus Grundstücken und Inventar der öffentlichen Räume sowie aus kommunalen Betrieben für die Ver- und Entsorgung.

Praktische Gründe: In der Regel haben sich die produzierenden und verarbeitenden Betriebe über lange Zeit auf die spezifischen Bedingungen an ihren Standorten eingestellt. Von daher sind Betriebsverlagerungen nicht ohne weiteres praktikabel. Zu solchen Standortbindungen gehören Liefer- und Absatzkanäle, Geschäftsbeziehungen zu Handwerkern und Dienstleistern und vor allem die Beziehungen zu den Beschäftigten sowie deren gewachsene Standortbindungen. Derart etablierte Arbeitswelten sind angesichts des aktuellen Fachkräftemangels aus unternehmerischer Sicht besonders wichtig.

Strukturelle Gründe: Aufgrund elementarer Schutzinteressen ist nicht jede Güterproduktion und Materialverarbeitung überall in der Stadt möglich. Dementsprechend kann nicht jeder Produktionsbetrieb in jedes Stadtquartier ver-

träglich integriert werden. Nicht alle industriellen Agglomerationen werden in Nutzungsgemischte Stadtquartiere wandelbar sein.

Ideelle Gründe: Im Interesse des schonenden Umgangs mit Ressourcen ist es generell geboten, die natürliche Umwelt zu bewahren und auch die gebaute Umwelt behutsam und nachhaltig weiterzuentwickeln. Dabei ist im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens und Städtebaus die Bausubstanz bestehender Stadtquartiere zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund ist es evident, dass separate Gewerbe- und Industriegebiete noch lange existieren werden. Daher ist es unerlässlich, bestehende und künftig weiter existierende Gewerbegebiete als städtebaulichen Gestaltungsauftrag anzunehmen. In diesem Sinne waren Gewerbebestandsgebiete der zentrale Forschungsgegenstand des ExWoSt-Forschungsfeldes. Dementsprechend gehörten vor allem folgende Gebiete zum Untersuchungsgegenstand:

- Industrieareale mit großbetrieblichen Strukturen
- Gewerbegebiete mit Handwerk, kleineren bis mittelgroßen Produktionsstätten
- Gewerbemischquartiere mit diversen Betriebsarten und Betriebsgrößen unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit

Gegenstand des Forschungsfeldes waren also nicht Industriebranchen. Angesichts der unerlässlichen Flächeneffizienz ging es auch nicht um die Neuausweisung von Gewerbebau-

(1) ExWoSt-Modellvorhaben sind städtebauliche Entwicklungs- und Untersuchungsvorhaben, die wissenschaftlich begleitet, beobachtet und ausgewertet werden. Die neun Modellvorhaben des ExWoSt-Forschungsfeldes „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ bilden die empirische Informationsquelle für diesen Artikel.

land. Im Mittelpunkt standen vielmehr die Aufgaben Erhalt, städtebauliche Qualifizierung und Anpassung von Gewerbegebieten, die dem Ende ihres ersten Entwicklungszyklus entgegengehen (vgl. BBSR 2016–2019).

Damit richtete sich der Fokus auf jene unscheinbaren, abseitigen und wenig bis gar nicht beachteten Stadträume der gewerblichen Produktion, die als „vergessene Stadtteile“ apostrophiert werden (vgl. Wüstenrotstiftung 2012), aber trotzdem fachlichen Klärungsbedarf und städtebaulichen Erneuerungsbedarf bergen. Jenseits urbanistischer Themenkonjunkturen widmete sich das ExWoSt-Forschungsfeld also

einem lange unterbewerteten, gleichwohl bedeutenden Zukunftsthema.

Die Modellvorhaben legten eklatante Unzulänglichkeiten der baulichen, technischen und infrastrukturellen Zustände in bestehenden Gewerbegebieten offen, die häufig zu städtebaulichen Missständen kumulieren. Aus den komplexen Problemen resultieren vielfach Funktionsstörungen und umfassender städtebaulicher Erneuerungsbedarf. Dabei stellen leerstehende Gebäude und brach gefallene Flächen zugleich Last und Potenzial für neue Entwicklungen dar.

Neue Nutzungen an bestehenden Produktionsstandorten

Die Raum- und Bausubstanz ist in bestehenden Gewerbegebieten oft überkommen und hat beträchtliche Beharrungseigenschaften, was durchaus auch ein Entwicklungshemmnis sein kann. Zugleich zeigt die städtebauliche Realität abermals, dass die manifestierten Gegebenheiten nicht ein für alle Mal unveränderlich bleiben müssen. Vielmehr sind an den existierenden Gewerbestandorten bereits Exoten und Pioniere angekommen. Auch in den Gebieten der ExWoSt-Modellvorhaben sind schon neue Nutzungen in alte Produktionsräume und auf freie Flächen konventioneller Betriebe gezogen. Dort entstanden beispielsweise:

- Hochleistungsrechenzentrum in Frankfurt am Main – Seckbach
- Glasfaserkabel im Gewerbegebiet Ratingen – Tiefenbroich/West
- Betrieb für Roboterautomation in Berlin – Lichtenberg
- Machwerkstätten in Frankfurt am Main – Seckbach
- Logistikzentren in Hamburg – Billbrook
- Betonmanufaktur für Schmuck und Inneneinrichtung in Frankfurt am Main – Seckbach
- Betrieb für Gastronomie und Lebensmittelverarbeitung in Karlsruhe – Grünwinkel

Beispiel: Rechenzentrum

Im Gewerbegebiet Seckbach in Frankfurt am Main hat sich die Equinix GmbH mit einem Hochleistungsrechenzentrum angesiedelt. Das Rechenzentrum wird mittlerweile auf dem ehemaligen Betriebsgelände eines benachbarten Unternehmens erweitert. Dieses Praxisbeispiel zeigt zum einen, dass ältere Gewerbegebiete durchaus Platz für elementare Infrastrukturbauwerke der Digitalisierung bieten. Diese sind nicht zuletzt eine bedeutende Zukunftstechnik für Industrie

und Gewerbe selbst. Zum anderen bringt die neue Nutzung auch neue Anforderungen und Effekte in ein bestehendes Gewerbegebiet. Dazu gehören vor allem auch neue Formen der Arbeit und andere Ausprägungen der Arbeitsplätze sowie höhere Ansprüche an das Arbeitsumfeld.

Die Erschütterungssensibilität von Rechenzentren bedeutet veränderte Stömpfindlichkeit gegenüber der Nachbarschaft, insbesondere gegenüber konventionell produzierenden Betrieben. In der Folge ergeben sich spezifische



Foto: Bernd Breuer

Erweiterung des Rechenzentrums durch Stadtumbau

Restriktionen für Nachbarbetriebe. Zudem repräsentieren Rechenzentren eine relativ finanzkräftige Branche und ertragreiche Nutzung. Mithin ist diesen Unternehmen eine höhere Zahlungsfähigkeit möglich, die mittelbar auf das Grundstückspreisniveau und den Grundstücksverkehr im Gewerbegebiet wirkt. So können herkömmliche Produktionsbetriebe ins wettbewerbliche Hintertreffen geraten. Auf lange Sicht können solche Marktmechanismen zum Auszug verarbeitender Betriebe aus einem Gewerbegebiet und damit zu neuen Nutzungskonstellationen an traditionellen Produktionsstandorten führen.

Beispiel: Glasfaserkabel

In Ratingen hat ein Tochterunternehmen der Stadtwerke, die KomMITT-Ratingen GmbH, das Gewerbegebiet Tiefenbroich nahezu flächendeckend mit Glasfaserkabel ausgestattet. Das ermöglicht eine Leistungsfähigkeit von bis zu 1.000 Mbit/s für Downloads und 200 Mbit/s für Uploads. Damit besteht die infrastrukturelle Voraussetzung für die anliegenden Betriebe, sich an eine Medienverbindung mit Hochleistung anzuschließen. In diesem Fall wird allerdings auch deutlich, dass die vielfach eingeforderte Breitbandausstattung der Gewerbegebiete tatsächlich nur zögerlich genutzt wird. Viele Unternehmen scheuen noch den letzten Schritt und die Ausgaben für den Haus- und Betriebsanschluss an das Hochleistungsnetz.

Auch wenn bislang wenige Unternehmen von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, zeigt dieses Beispiel doch, was medieninfrastrukturell bereits praktikabel ist. Damit ist ein Betriebsanschluss an das Internet mit Kapazitäten möglich, die die viel besagte „Industrie 4.0“ realisierbar werden lassen, ebenfalls mit Effekten für die Qualität künftiger Arbeitswelten. Das Ratinger Beispiel zeigt kommunale Handlungsoptionen jenseits bundesweiter Generallösungen. Solche lokalen Ansätze erfordern allerdings entsprechende institutionelle beziehungsweise betriebliche Strukturen in der Kommune.

Beispiel: Betrieb für Roboterautomation

Im Gewerbegebiet Herzbergstraße des ExWoSt-Modellvorhabens in Berlin-Lichtenberg hat sich die KleRo GmbH erfolgreich um den Kauf eines der wenigen Grundstücke des Landes Berlin in diesem Gebiet beworben und sich dort mit ihrem Betrieb niedergelassen. Dabei handelt es sich um einen Betrieb für computerbasierte Roboterautomation, der zudem auch über 3-D-Drucker verfügt.

An diesem Beispiel wird deutlich, dass auch in alten Gewerbegebieten eine Neuan siedlung innovativer und technisch hochspezialisierter Unternehmen möglich ist. Dieses Ergeb-



Foto: Bernd Breuer

Trackingsystem für Montagen am Rundtisch



Foto: Tatcraft GmbH

Tatcraft – Werkstatthalle

nis der Unternehmensansiedlung ist allerdings wesentlich dem Umstand zu verdanken, dass sich das betreffende Grundstück im öffentlichen Eigentum befand und damit nach entwicklungsstrategischen Gesichtspunkten vergeben werden konnte.

Auf ganz eigene Art deutet das Foto aus der Betriebshalle an, in welcher Weise sich Arbeitsbedingungen künftig verändern können: Der Typ des abgebildeten Demonstrationsroboters ist fähig, unter anderem den Pausenkaffee zu bereiten und zu servieren.

Beispiel: Machwerkstätten

Über 3-D-Drucker und weitere hochentwickelte Maschinen und Werkstätten verfügt auch die Tatcraft GmbH im Modellvorhabengebiet Seckbach in Frankfurt am Main. Das Unternehmen vermietet seinen modernen Werkzeug-, Maschinen- und Gerätepark an die interessierte Kundschaft. Das Geschäftsmodell entspricht dem Prinzip der sogenannten „Makerspaces“. Das heißt in diesem Fall, nicht im eigenen Betrieb selbst zu produzieren, sondern dort externe Verarbeiter zeitweise werken zu lassen. Auch dieses Unternehmen hat sich an einem historischen Gewerbestandort und dort in alten Fabrikhallen niedergelassen. Das unkonventionelle Geschäftsmodell der Werkstattvermietung impliziert möglicherweise auch andersartige Logistik- und Transportweisen sowie einen neuartigen Typ von Produzenten. Dieser kommt eher den sogenannten Prosumenten nahe und werkt temporär in einer externen Arbeitswelt für den Eigenbedarf und Selbstgebrauch.

Beispiel: Logistikzentren

Das Modellvorhaben in Hamburg-Billbrook repräsentiert einen traditionellen Industriestandort, nach dem Hafengebiet das größte Industriegebiet in der Hansestadt. Dort gewinnen mittlerweile Logistikunternehmen an Bedeutung. So hat sich kürzlich die Hermes Germany GmbH auf einer reaktivierten Fläche mit dem Hermes-Logistik-Center neu in dem Gebiet angesiedelt. Die Firma Still GmbH hat ihr dortiges Logistikzentrum auf einer Brachfläche erweitert.

Die Beispiele zeigen, dass selbst in dicht überbauten Industrie- und Gewerbegebieten mit geringen Flächenreserven, entsprechend hohem Grundstückspreisniveau und geringer Bewegung im Grundstücksverkehr noch Betriebserweiterungen und sogar Neuansiedlungen von Unternehmen realisierbar sind. Zudem sind neben betrieblicher Modernisierung und Weiterentwicklung auch Fortschritte zum nachhaltigen Bauen möglich (Planung/Realisierung nach DGNB Gold).



Foto: IBA Hamburg GmbH

Logistikzentrum in Hamburg-Billbrook



Foto: Madlen Thorwarth

Betonmanufaktur-Halle vor Umbau



Foto: Mario Bella

Betonmanufaktur-Halle nach Einzug

Zugleich ist zu konstatieren, dass sich in diesem Industrie- und Gewerbegebiet die Nutzungsstruktur und damit auch die Qualität der Erwerbstätigkeit, Arbeitsplätze und des Arbeitsumfeldes von der ursprünglichen Produktionsfunktion weg und hin zu Lagerung und Umschlag entwickelt. Das dürfte für das produzierende und verarbeitende Gewerbe nicht ganz unproblematisch sein. Diese Veränderung wird zudem die ohnehin angespannte Straßenverkehrssituation im Gebiet weiter verschärfen. Nichtsdestotrotz belegen auch diese Fälle, dass an traditionellen Produktionsstandorten neue Nutzungen und andersartige Beschäftigung möglich sind.

Beispiel: Betonmanufaktur

Die „Concrete Jungle Betonmanufaktur GbR“ mutet in den alten Backsteinfabrikhallen in dem herkömmlichen Gewerbegebiet Frankfurt am Main – Seckbach recht exotisch an. Die Firma ist in ihrer Gründungsphase von einer Kellerwerkstatt über Zwischenstationen in das Gewerbegebiet gezogen. Die Manufaktur stellt Schmuck, Dekore, Möbel und Inneneinrichtungen aus hochfestem Spezialbeton her, aus sogenanntem Ultra High Performance Concrete (UHPC).

Die Betriebsräumlichkeiten sind Multifunktionsraum für Grundmateriallagerung, Werkstoffherstellung, Fertigung, Verarbeitung und Veredelung, Konfektionierung, Warenlager, Ausstellung, Betriebs- und Vertriebsadministration. Unter einem Dach verbinden sich handwerkliche mit maschineller Verarbeitung sowie computergestützte und inter-



Foto: Silvio Oeser

Kesselhaus, Restaurant

netbasierte Werbung, Kundenkommunikation, Produktdesign, Betriebsadministration etc.

An diesem Beispiel wird deutlich, dass in einem konventionellen Gewerbegebiet, zudem in überkommenen Bauanlagen, Betriebsgründungen für innovative Werkstoffe und Verarbeitung sowie kreative Produktgestaltung möglich sind. Zugleich wirft das Beispiel jedoch auch die Frage auf, ob nicht bestimmte Betriebskomponenten unter funktionalen Aspekten an anderen Standorten geeigneter untergebracht wären, zum Beispiel die Schauraumfunktion an einem zentralen, publikumsnäheren Ort.

Beispiel: Gastronomie

In den historischen Gebäuden einer ehemaligen Textilfabrik im Gewerbequartier – Grünwinkel in Karlsruhe residiert seit Jahren ein ambitionierter Gastronomiebetrieb. Die Bedeutung historischer Fabrikarchitektur für die kommerziellen Erfolgsaussichten drückt sich nicht zuletzt in der Eigenwerbung aus: „Der Industriecharme mit beeindruckender Persönlichkeit wird auch Sie in den Bann ziehen“ (KESSELHAUS³ 2020).

Im ehemaligen Kesselhaus und in der so genannten Färberei stehen neben dem regulären Restaurantbetrieb Räumlichkeiten für private Feiern und Betriebsveranstaltungen zur Verfügung. Der Gastronomiebetrieb versteht sich selbst gar als multifunktional: „Unsere Räume sind multifunktional nutzbar, ob als Business-Workspace, Firmenfeier, Weihnachts-



Foto: Silvio Oeser

Kesselhaus, Färberei

feier, Hochzeit, Familienfeier, Produktpräsentation oder als Teambuilding-Kochevent in der großen Färberei Showküche“ (KESSELHAUS³ 2020). In Verbindung mit dem Speisen werden auch Schau und Unterhaltung geboten. Das gewerbliche Spektrum dieses Betriebs reicht also von Freizeit- und Kulturangeboten über Dienstleistung bis hin zur Lebensmittelverarbeitung und -veredelung, zeitweise gar „sternedekoriert“.

Dieser Fall zeigt zum einen, wie weit das Spektrum gewerblicher Aktivitäten in der Realität der Gewerbegebiete reichen kann, eben bis hin zur kommerziellen Unterhaltung. Zugleich wird deutlich, welche auch wenig produktionsaffine Geschäftsklientel konventionelle Gewerbebestände anziehen können. Nicht zuletzt wird klar, wie vielfältig, auch un-

einheitlich und veränderlich sich gewerbliches Wirtschaften und Arbeiten ausprägen können. In der Umkehrperspektive offenbart sich auch die funktionale Wandelbarkeit gewerblich-industrieller Gebäudestrukturen.

Insgesamt verdeutlichen die Strukturen und Prozesse in den ExWoSt-Modellvorhaben, dass bestehende Gewerbegebiete ambivalente Voraussetzungen für neue Wirtschafts- und Arbeitsräume bieten. Auf der einen Seite zeichnet sich der Bestand an Betriebsanlagen und Produktionsräumen durch ein hohes Maß an Persistenz aus. Auf der anderen Seite finden sich aber auch Beispiele für die Praktikabilität kreativer Nutzung, innovativer Produktionstechnik und neuartiger Arbeitsumwelt in bestehenden Produktionsräumen.

Potenziale etablierter Gewerbebestände für neue Nutzungen

Brach- und Freiflächen

Für größere, insbesondere für flächenzehrende Betriebe stellen brach gefallene und andere Freiflächen das prädestinierte Potenzial zum Zweck der Neuansiedlung oder Betriebserweiterung dar. Wie insbesondere die Beispiele der großflächigen Logistikbauwerke in Hamburg-Billbrook zeigen, sind solche Neunutzungen selbst in sehr dicht überbauten Gebieten mit spärlichen Freiflächen machbar.

Aktive und vorausschauende Grundstückssicherung durch die Kommunen kann solche Entwicklungen fördern. Diesem Zweck kann vor allem auch der Kauf oder Zwischenerwerb strategisch wichtiger Grundstücke durch die betreffende Stadt dienen. Das Berliner Beispiel verdeutlicht zudem, dass ein strategisch intendierter Einsatz öffentlicher Flächen nicht nur quantitativ zu mehr Arbeitsplätzen und zur Standortlenkung beitragen kann, sondern auch auf die Art ansiedelnder Betriebe sowie auf die Qualität von deren Arbeitsplätzen und Arbeitsumwelt wirkt.

Befinden sich neuralgische Flächen nicht im strategisch beeinflussbaren Eigentum der öffentlichen Hand, können die Kommunen durch aktive Flächeninformation und Grundstücksvermittlung agieren. Solche Ansätze wirken zwar lediglich mittelbar, können aber dennoch ansiedlungspolitische Ziele unterstützen, wie im Hamburger Fall geschehen.

Schließlich können die Kommunen mit ihrem hoheitlichen Satzungsrecht, insbesondere durch die Bauleitplanung, len-

kend Einfluss nehmen. Dies zeichnet sich unter anderem im Modellvorhabengebiet in Oranienburg ab, wo die Stadt mittels B-Plan die Erschließung und Grundstücke neu ordnet und so für „gefangene“ rückwärtige Lagen überhaupt erst eine Option baulicher Flächennutzbarkeit eröffnet.

Leerräume

Für leerstehende Gebäude und Räume in Gewerbequartieren bieten sich kleinere Betriebseinheiten an, etwa Handwerksbetriebe oder Werkstätten wie in den Frankfurter Beispielen. Solche Betriebe sind flexibler und anpassungsfähiger als betriebliche Großformen. Dabei muss räumliche Anpassungsfähigkeit gar nicht unbedingt gleichbedeutend mit „Kleinstbetrieb“ sein. So betreibt die Tatcraft GmbH ihre Mietwerkstätten auf immerhin rund 2.500 m² Nutzfläche.

Dieser Betriebstypus kann sich auch in älteren, konstruktiv oder in der Gebäudeausrüstung eingeschränkten Gewerberäumen arrangieren. Sofern die notwendigen Infrastrukturen zugänglich sind, können diese Betriebe ihren Ausbaubedarf selbst erfüllen. Von daher kommen sie durchaus auch für historische Fabrikgebäude in Frage, wie im Fall der Frankfurter Backsteinhallen.

Das Frankfurter Beispiel zeigt des Weiteren, dass solche Pioniere auch Nachahmer finden. In der Nachbarschaft ist im Laufe der Zeit geradezu eine Agglomeration diverser unkonventioneller Unternehmungen aus den Bereichen Mö-

belfertigung, Textilien, Werbung, Design etc. entstanden. Dort sind nicht nur die Betriebsarten vielfältiger, sondern auch die Tätigkeitsfelder und Arbeitswelten bunter geworden. Der Karlsruher Gastronomiebetrieb illustriert, dass die Qualitäten historischer Fabrikarchitektur konstitutiv für den betriebswirtschaftlichen Erfolg sein können. Zudem hat der Immobilieneigentümer das Architekturensemble und die Raumnutzung mit immobilienwirtschaftlicher Intention entwickelt, in Erwartung, dass die funktionale und ästhetische Attraktion weiteres Pacht- oder Mietinteresse generiert.

Dachflächen

Der Vollständigkeit halber sind die Optionen für neue Flächennutzungen und Aufstockungen auf bestehenden Gebäuden zu nennen, die zwar noch selten realisiert werden, jedoch nicht nur denkbar, sondern, wie einzelne Projektbeispiele zeigen, auch praktikabel sind. Auf den Dächern bestehender Gewerbegebäude liegen Flächen- und Raumpotenziale zum Beispiel für Kfz-Stellplätze, Solaranlagen, neue Arbeits- und Produktionsräume brach.

Neue Nutzungen bergen Risiken für bestehende Gewerbegebiete

Störungssensibilität und Belastungen

Wie im Frankfurter Fall des Rechenzentrums können neue Nutzungen das Niveau der Störungssensibilitäten in bestehenden Gewerbegebieten beeinflussen. Daraus resultieren neue Restriktionen für emittierende Produktionsbetriebe. Diese schränken dann die betriebliche Entfaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten und erstrebt potenzielle Neuansiedlungen klassischer Industriebetriebe ein.

Von den Hamburger Logistikzentren ist zu erwarten, dass sie zusätzlichen LKW-Verkehr anziehen. Damit würde die ohnehin bereits hohe Verkehrsbelastung im dortigen Industriegebiet weiter erhöht. So können neue Nutzungen unbeabsichtigt und indirekt die Umweltbelastungen erhöhen und durch Überlastung bestehender Straßenkapazitäten zu Funktionsstörungen in Transportabwicklung und Betriebsandienung führen. Deshalb hat das Hamburger Modellvorhaben das Konzept der „LKW-Vorstauffläche“ entwickelt. Damit sollen staubetroffene Straßenabschnitte im Gebiet durch eine Aus- beziehungsweise Vorverlagerung von LKW-Wartepätzen entlastet werden.

Weitere Verkehrseffekte neuer Nutzungen in konventionellen Gewerbegebieten sind noch gar nicht analysiert, wie in den Frankfurter Fällen der Mietwerkstätten und Betonmanufaktur. Von den neuen Funktionen und Nutzern her betrachtet, nämlich temporäre Werkstattnutzer, Schauraumpublikum und Manufakturkunden, sind jedenfalls höhere Verkehrsfrequenzen anzunehmen als bei reinen Produktionsstätten.

Flächen- und Raumkonkurrenz

Neue Nutzungen in bestehenden Gewerbegebieten sind für die ansässigen Unternehmen per se Konkurrenten um begrenzte Flächen und Raumkapazitäten. Diese Ressourcen-

konkurrenz verschärft sich zusätzlich, wenn es sich bei den neuen Nutzungen um sehr flächenzehrende Betriebe handelt, wie die Logistikbetriebe im Hamburger Fallbeispiel. In dieser Branche steht einer hohen Flächenwirtschaftlichkeit eine niedrige Arbeitsplatzquote bei abwesender Produktionsfunktion gegenüber. Das kann für verarbeitende Gewerbebetriebe die Existenz gefährden und im ungünstigen Fall Verdrängung bedeuten.

Steigende Immobilienpreise

Die Flächenkonkurrenz kann vermittels Marktmechanismen in ein höheres Niveau der Grundstückspreise umschlagen. Solche Immobilienpreisdynamik wird ausgelöst oder beschleunigt, wenn neue, zahlungskräftigere beziehungsweise ertragsstärkere Flächennachfrager in älteren Gewerbegebieten auftreten. Diese Möglichkeit ist zum Beispiel im Frankfurter Fall des Rechenzentrums gegeben. In Frankfurt am Main – Seckbach steigen ebenso wie auch in Hamburg-Billbrook seit Jahren die Grundstückspreise.

In Erwartung weiter steigender Immobilienpreise geht die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zurück, wodurch der in diesen Fällen ohnehin träge Grundstücksverkehr weiter gebremst wird. In der Folge bestehen kaum noch Spielräume für Erweiterung oder Neuansiedlung von Betrieben und schon gar nicht von Betrieben konventioneller Güterherstellung oder -verarbeitung. In letzter Konsequenz hemmt ein solcher Mechanismus die Entwicklungsfähigkeit etablierter Industrie- und Gewerbegebiete.

Fazit: Das eine tun, ohne das andere zu lassen

In konventionellen Gewerbegebieten wird bis auf weiteres die überragende Herausforderung in der baulichen und technischen Instandsetzung und Modernisierung sowie in der infrastrukturellen und städtebaulichen Erneuerung liegen. In bestehenden Gewerbegebieten sind Substanzerhalt und Bestandserneuerung unerlässlich. Unterdessen wirken an alten Produktionsstandorten bereits die Pioniere neuer Nutzungen. Nutzungsänderungen finden also tatsächlich statt. Damit ist das Erfordernis gegeben, die funktionale Adaption bestehender Produktionsstadträume stadtverträglich zu gestalten.

In einer stadtentwicklungsstrategischen Gesamtbetrachtung sind städtebauliche Praxis und Politik also gut beraten, das eine zu tun, ohne das andere zu lassen. Das bedeutet, sowohl Standorte für neue Wirtschafts- und Arbeitsweisen mit neuen Raumansprüchen zu entwickeln, als auch bestehende Gewerbequartiere zu sichern, zu erneuern sowie für neue Nutzungen anzupassen und weiterzuentwickeln.

Die genannten Fälle belegen, dass Nutzungsänderungen in etablierten Gewerbegebieten Fakt sind, ob stadtplanerisch intendiert oder nicht. Zugleich illustrieren die Praxisbeispiele aus den ExWoSt-Modellvorhaben Chancen und Unwägbarkeiten neuer Nutzungen an älteren Produktionsstandorten. Insofern handelt es sich um einen typischen Fall für die stadtplanerische Abwägung oder günstigenfalls Harmonisierung, hier zwischen Sicherung baulich-räumlicher Bestandsstrukturen und Zulässigkeit funktionaler Veränderungen.

Um unerwünschte Effekte zu vermeiden und bestehende Potenziale bestmöglich zu entfalten, muss einerseits die

strategische Bedeutung bestehender Gewerbegebiete für die gesamte Stadtentwicklung erkannt werden. Andererseits müssen neue Wirtschafts- und Arbeitsweisen und deren Raumanforderungen anerkannt werden. Die darin liegenden Möglichkeiten und Gefahren sowie das Streben nach Balance zwischen Substanzerhalt und Strukturanpassung unterstreichen, dass integrierte Stadtentwicklungskonzepte unerlässlich sind. Es ist geradezu geboten, konventionelle Gewerbegebiete sowie ökonomische und ergonomische Neuerungen und daraus resultierende Raumeffekte adäquat in die Stadtentwicklungsplanung zu integrieren.

Im Rahmen gesamtstädtischer Fach- und Raumkonzepte ist im Sinne konstruktiver Aufgabenteilung zwischen Stadträumen und Funktionen zu klären, in welchen Stadtgebieten welche Gewerbefunktionen zu sichern, zuzulassen oder auszuschließen sind. Was trivial klingt, ist in der kommunalen Stadtplanung jedoch längst nicht durchgehend geübte Praxis. So zeigen die ExWoSt-Modellvorhaben ein Bild höchst lückenhafter und größtenteils veralteter Bebauungsplanfestsetzung. Gesamtstädtische Leitlinien integrierter Stadtentwicklung müssen aber in allen Fällen auf Gebiets Ebene zeitgemäß und verbindlich sanktioniert sein. Dabei sind insbesondere bestehende Gewerbegebiete in Form rechtsverbindlicher Bebauungspläne für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zu sichern. Komplementär ist vorausschauend und ebenso verbindlich zu klären, wo welche neuen Nutzungen zugelassen werden sollen. Schließlich wären auch jene Stadträume zu bestimmen, in denen Veränderungen, Ergänzungen und Überlagerungen verschiedener Funktionen erlaubt sein oder gar aktiv entwickelt werden sollen.

Literatur

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2016–2019: ExWoSt-Informationen 49/1 bis 49/4. Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten.

KESSELHAUS³, 2020: <https://www.kesselhaus-ka.de> [abgerufen am 17.02.2020].

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), 2012: Vergessene Stadtteile? Herausforderungen und Chance für eine strategische Stadtentwicklung. Dokumentation der Fachveranstaltung am 1. Dezember 2011 in Berlin, Ludwigsburg.